

Commune de
LA BOURBOULE (63)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



LA BOURBOULE

PLU

Prescription le : 23/11/2009

Arrêt le : 25/04/2025

Approbation le :

Référence : 48526

TABLE DES MATIERES

Table des matières	3
Préambule... ..	4
1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
2. REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	4
3. LES THEMATIQUES DU PADD	6
Axe 1 : Créer les conditions d'une inversion de la tendance démographique... ..	8
1. UNE COMMUNE REpondant AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION EXISTANTE ET FUTURE	8
2. MAINTENIR UN HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION	10
3. CONFORTER LES ACTIVITES POURVOYEUSES D'EMPLOIS	10
Axe 2 : ... dans le respect d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel.	14
1. ASSURER UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	14
2. AMELIORER LE CONFORT DE VIE	15
3. UNE IDENTITE A PRESERVER ET A VALORISER	16
Illustration graphique du PADD.....	19

PREAMBULE...

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de La Bourboule a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le cadre de cohérence des diverses études et actions d'aménagement sur le territoire.

A ce titre, il comporte un document spécifique qui établit la stratégie d'avenir pour la décennie à venir : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. [...]»

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité ;
- ...

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, soit une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Les concrétisations précises de ces thématiques sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ...

2. REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est la pièce centrale du PLU, issu d'un projet de territoire.

Un document réfléchi

Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité de la politique communale.

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et prescriptions des documents supérieurs) et d'une analyse paysagère et environnementale, permettant de faire

ressortir les enjeux et les caractéristiques de ce territoire, afin d'identifier les orientations du projet communal sur lesquelles la collectivité souhaite s'engager.

- Prendre en compte l'environnement dans les plans locaux d'urbanisme nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.
- Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Un document concerté

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.



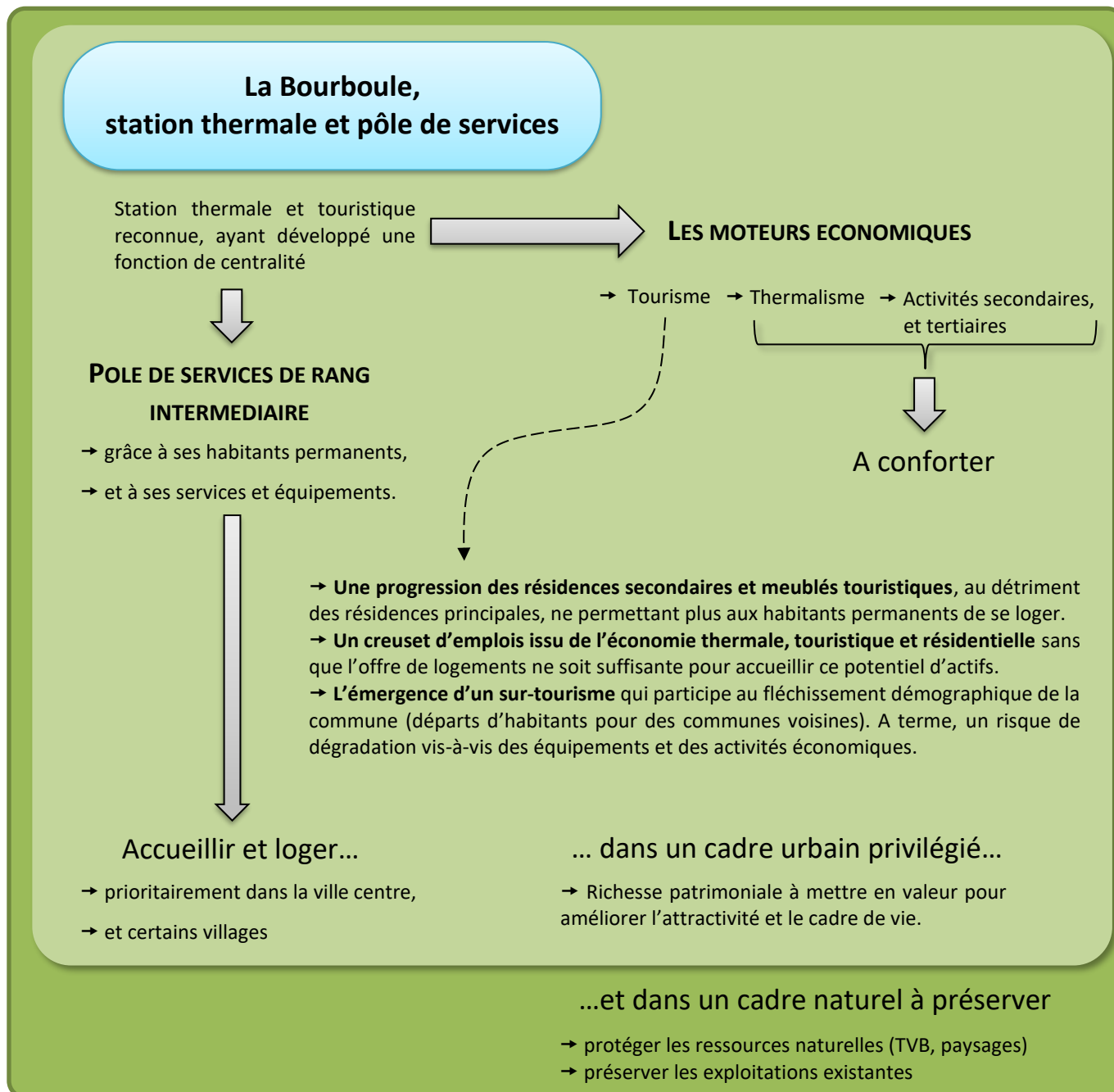
(Source photo : <https://www.sancy.com/decouvrir/toutes-les-communes/la-bourboule/>)

3. LES THEMATIQUES DU PADD

À 850 m d'altitude, la commune de La Bourboule est une ville de moyenne montagne, laquelle se distingue par la présence d'une belle cité thermale. Elle s'étend le long des rives de la Dordogne, enchâssée entre la faille de la caldera, le massif de la banne d'Ordanches, la Montagne de Bozat et les coulées du plateau de Charlannes. Elle se situe à 55 km de Clermont-Ferrand, et à 20 km du diffuseur de l'autoroute A89 à St Julien Puy Lavèze.

La commune de La Bourboule accueille 1 752 habitants (données INSEE 2021 publiées en 2024) **sur un territoire de 1 274 ha.** Elle voit sa population fortement augmenter durant la saison touristique, aussi bien estivale qu'hivernale.

La commune définit son développement comme suit :



Retenue par le programme Petite ville de demain qui vise à accompagner les collectivités dans des trajectoires dynamiques, La Bourboule constitue un pôle de services de rang intermédiaire qui rayonne à l'ouest, en direction de la Tour d'Auvergne jusqu'à Bourg-Lastic et sur les franges de la Corrèze. Cela tient à sa fonction de ville-centre qui rassemble de nombreux services et équipements à la population.

La Bourboule se caractérise aussi par une vocation touristique qui génère une augmentation de la population durant la période estivale et des besoins en logements et services tant pour les touristes que pour les actifs saisonniers.

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT. Aussi, la règle de l'urbanisation limitée s'applique à la commune (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014). L'ouverture à l'urbanisation (U, AU ou STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)) de tout secteur ou toute parcelle actuellement non constructible doit faire l'objet d'une demande spécifique de la commune au Préfet.

Le PLH initié à l'échelle intercommunale n'a pas abouti. Toutefois, la commune bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine pour la période 2023 – 2028.

Ainsi, le projet de territoire porté par la commune de La Bourboule s'établit à horizon 2034 et s'articule autour des axes suivants :

- **AXE 1 : CREER LES CONDITIONS D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE...**
- **AXE 2 : ...DANS LE RESPECT D'UN CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL.**

AXE 1 : CREER LES CONDITIONS D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE...

1. UNE COMMUNE REpondant AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION EXISTANTE ET FUTURE

• ENVISAGER UNE EVOLUTION DE POPULATION COHERENTE AVEC LE REcul DEMOGRAPHIQUE OBSERVE

La commune de La Bourboule connaît une baisse démographique depuis les années 1960 et un vieillissement de sa population, à l'image des zones rurales du Massif central. Depuis une trentaine d'années, la faiblesse de la natalité, le départ des jeunes et l'arrivée de seniors ont amplifié cette tendance. Accompagnée par le programme Petite ville de demain dans l'élaboration de sa stratégie de revitalisation, l'enjeu pour La Bourboule sur la prochaine décennie, **est d'opérer un renversement de la tendance démographique, en créant les conditions d'un maintien de la jeunesse et d'une installation pérenne de nouveaux ménages, du point de vue du logement, des services à la population et de l'emploi.**

En définissant une évolution basée sur les projections Insee pour le territoire Combrailles-Sancy Ouest (+0,2%/an), la population estimée à l'horizon 2034 serait de 1 787 habitants, soit une progression de l'ordre d'une trentaine d'habitants.

Il s'agit là d'une donnée prospective sachant que l'évolution démographique reste un élément qui ne peut être maîtrisé.

• S'ORIENTER VERS UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE

○ *En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes*

Le développement résidentiel doit se concentrer sur les enveloppes urbaines existantes, en particulier celles du ville-centre, et des villages de Fenestre et de Le Prénoux situés à proximité du centre-ville, et qui bénéficient des conditions nécessaires pour continuer à offrir des équipements adaptés, fonctionnels et respectueux des normes (accessibilité, thermique...), tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, vues lointaines, risques et nuisances. Il s'agira ainsi de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones, en cherchant à limiter l'étalement urbain.

○ *En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance*

Priorité est donnée au renouvellement urbain et la lutte contre la vacance, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat- rénovation urbaine (2024-2030) notamment.

L'analyse des opérations de renouvellement urbain, dans la décennie précédente, montre qu'une cinquantaine de logements majoritairement à vocation touristique et cinq unités commerciales ont été créées (6 opérations depuis 2012). Ces opérations résultent pour l'essentiel de la mutation d'anciens hôtels ou maison d'enfants. Si un potentiel de création de logements existe dans des bâtiments du même type, il se heurte à la complexité et au coût de ces transformations. Rares sont les investisseurs qui portent des projets d'habitat permanent et plus encore les banques qui acceptent de les soutenir. Un frein existe également du côté de la demande, puisque nombre de ménages cherchent une maison individuelle avec jardin et s'installent dans les communes voisines.

Aussi, **la commune porte l'ambition d'ici 2034 de remettre sur le marché 20% des logements vacants**, grâce notamment aux leviers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation urbaine.

La densité de La Bourboule, fruit de son histoire et de sa géographie, ne peut être pensée uniformément sur le territoire. Dans les quartiers marqués par des niveaux élevés de vacances et d'habitats dégradés, la dé-densification peut être bénéfique pour créer des espaces de respiration, répondre aux enjeux de protection des populations (zones inondables du PPRI) et retrouver de l'attrait. Au contraire, le tissu le plus récent, offre des possibilités de densification par le comblement de dents creuses, la division parcellaire.

- ***En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers***

Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants en secteur rural vise toujours de plus grandes surfaces habitables qu'en secteur urbain, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

L'ambition communale d'accueillir environ une trentaine de nouveaux habitants correspond à un besoin d'une dizaine de logements à l'échéance 2034. Ce qui pourrait se traduire par une consommation foncière de l'ordre de 1,3 ha, en lien avec un objectif de densité bâtie d'environ 10 logements à l'hectare. Cette densité bâtie représente une amélioration par rapport aux dynamiques observées au cours des 10 dernières années, montrant une densité moyenne d'environ 7,9 logements à l'hectare.

Outre cette consommation d'espaces, il est important de prendre en compte les opérations de renouvellement urbain, à savoir les transformations de bâtiments existants pour une autre vocation. Ces 10 dernières années, 8 opérations de renouvellement urbain ont été réalisées.

Toutes vocations confondues, l'ambition communale vise à ne pas dépasser une consommation foncière de l'ordre de 3 ha, afin de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Cet objectif souligne la volonté communale de modérer la consommation des espaces, d'inciter la densification et le recyclage de l'existant. Il implique que certaines opérations pourront se voir imposer des densités supérieures afin de compenser l'urbanisation diffuse au sein de l'enveloppe urbaine.

- ***En prévoyant un développement qui tient compte des ressources du territoire***

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les enjeux liés à l'eau sont centraux. Elle constitue le socle géographique de base du territoire de La Bourboule. Elle le façonne, l'irrigue et détermine une grande partie de son organisation spatiale.

Afin d'assurer l'accueil d'habitants supplémentaires et de pérenniser sa dynamique, la commune de La Bourboule se doit de garantir des conditions d'accueil optimales, notamment en ce qui concerne l'approvisionnement en eau. Celle-ci est assurée par des eaux souterraines locales. Tous les captages qui alimentent La Bourboule se situent en zone de montagne et alimentent les réservoirs gravitairement, les dénivelés étant importants. Malgré l'augmentation des consommations, les besoins diminuent du fait de l'amélioration du rendement grâce aux recherches de fuites et aux travaux déjà réalisés sur les réseaux. Le bilan besoins-ressources est aujourd'hui largement excédentaire et la qualité générale des eaux de La Bourboule est bonne.

Cette ressource en eau potable doit être protégée pour en assurer sa bonne gestion dans le temps et pour anticiper les besoins de tous et garantir un développement soutenable. De plus, le développement de la commune doit être prévu en tenant compte des capacités de la station d'épuration présente sur le territoire.

- **AMELIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE RESIDENCES PRINCIPALES**

L'ambition communale est de retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, individuel/collectif, différentes densités, ...) au sein des enveloppes urbaines constituées pour accueillir des habitants permanents et répondre aux besoins des saisonniers indispensables au maintien des activités économiques du territoire.

- ***En enrichissant l'offre de logements pour les populations locales***, en fixant des objectifs de logements en accession à la propriété et de résidences principales, en extension comme en mutation urbaines, au sein des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Dans l'éventualité d'une évolution législative, il convient de pouvoir fixer des objectifs de résidences principales à atteindre.
- ***En diversifiant les typologies d'habitat*** pour mieux répondre aux aspirations des ménages.
- ***En développant des produits d'habitat qui combinent appartements et jardins ouvriers ou partagés***, comme solution alternative à l'habitat individuel.
- ***En recherchant des formes architecturales moins consommatrices de foncier*** et plus résilientes en extension urbaine.

- **CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME**

La Commune de Bourboule rassemble une part importante de l'offre d'hébergements touristiques du Massif du Sancy (17,5% des lits marchands en 2022).

Les résidences secondaires, au nombre de 1540 en 2022, comme les établissements d'hébergement marchand, au nombre de 676 en 2022, sont en progression depuis 2017 respectivement à hauteur de 11 % et 13%. La typologie de l'hébergement touristique a tendance à se modifier. Deux hôtels (-164 lits) et deux établissements d'hébergements collectifs (ex- Maison d'enfants, - 268 lits) ont fermé leurs portes depuis 2017, quand les meublés touristiques sont en nette progressions (+854 lits).

L'enjeu pour la Bourboule est de contenir le développement des meublés touristiques qui aujourd'hui s'opère au détriment des résidences principales et de la diversité de l'hébergement touristique.

L'ambition communale est donc de rééquilibrer la mixité des fonctions de la Ville-Centre afin de notamment de permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune.

2. MAINTENIR UN HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION

Le niveau d'équipement et de services à la population est élevé pour une commune de la taille de la Bourboule. Il permet de répondre aux besoins de ses habitants, à chaque étape de leur vie, mais aussi de ceux des communes voisines. Il participe à la dynamique et à l'attrait de la ville. L'enjeu est d'abord de conforter ce socle, en cohérence avec l'ambition de regagner des habitants, mais aussi de le compléter.

- **CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION**

- *En préservant et développant les services dans la ville centre*

A ce titre, un projet de maison de santé, dans la partie désaffectée des Grands Thermes, est en cours réalisation afin de diversifier l'offre de soins primaires et investir le champ de la prévention, en lien avec l'établissement thermal. L'association des professionnels de santé de la vallée de la Dordogne compte une quinzaine d'adhérents, dans des disciplines variées (médecins, infirmiers, pharmaciens, kinésithérapeutes, diététiciens, orthophonistes, psychologues).

Des besoins sont également recensés en termes d'habitat et d'équipements adaptés aux seniors.

Aussi, le projet doit permettre l'installation d'activités ou de services au sein des quartiers existants ou dans le cadre de nouvelles opérations, afin de favoriser un tissu mixte et d'éviter la formation de quartiers uniquement résidentiels.

3. CONFORTER LES ACTIVITES POURVOYEUSES D'EMPLOIS

La Bourboule dispose d'un maillage riche de petites entreprises, de commerces de proximité. Elle compte plus de 330 établissements en 2020 et dispose de 2 zones d'activités (ZA Les Vernières et ZA du Luys). Tous les secteurs économiques sont représentés.

Le dynamisme de la Bourboule repose avant tout sur l'activité thermique et touristique. Ces activités situées en cœur de ville, ont un caractère saisonnier et sont fortement concentrées sur la période estivale.

L'indicateur de concentration de l'emploi est supérieur à 100 (on compte en 2018, 132 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et habitant la commune), ce qui signifie que la commune offre plus d'un emploi par habitant actif. Cet indice connaît une augmentation en 10 ans. En 2020, près de 60% des actifs ayant un emploi, travaillent également sur La Bourboule.

Ces éléments démontrent le potentiel d'emplois sur la commune de La Bourboule, qui est un pôle de vie intercommunal.

- **AFFIRMER LA VOCATION THERMALE**

- ***En créant les conditions d'un renforcement des activités du thermalisme***

La Bourboule est positionnée sur le marché thermal pour les indications thérapeutiques respiratoires, dermatologiques et de cures spécialisées pour les enfants.

Les Grands Thermes de La Bourboule, désormais unique établissement thermal détenu par la commune, ambitionnent d'atteindre 4 500 curistes médicalisés avec une offre à forte valeur ajoutée sur le plan des soins et du confort. Cette offre s'accompagne d'une prise en charge globale du patient via une politique de développement de la « prévention santé ».

La commune est engagée dans une réhabilitation lourde de l'établissement thermal d'un montant de 12,7 M€, devenue essentielle à la poursuite des activités, grâce à un soutien financier conséquent de ses partenaires (Etat, Région, Département pour 9,1 M€). Les travaux doivent permettre de mettre le bâtiment et les installations aux normes sanitaires et sécuritaires, lui conférer un haut niveau de performance énergétique et de confort, sauvegarder un bâtiment patrimonial, développer des prestations à forte valeur ajoutée à même de renforcer son positionnement sur le marché thermal. Le bâtiment rénové ouvrira ses portes en 2025.

Par ailleurs, la commune a acquis en 2023, par l'intermédiaire de l'Etablissement public foncier et grâce au fonds friche, les thermes Choussy, l'eau thermale avec ses installations de pompage et de distribution. La ressource en eau ainsi unifiée met fin à la guerre des puits qui a longtemps opposé les établissements thermaux. Une réflexion est en cours sur le devenir des thermes Choussy, avec en première voie d'exploration, le développement d'une chaîne de cosmétique à partir de l'eau thermale.

Le projet communal vise donc à créer les conditions d'un renforcement du thermalisme, conforter et développer les activités qui en découlent. Il s'agit d'opérer un rééquilibrage vers une activité plus durable et plus pourvoyeuse d'emplois que la seule activité touristique.

Le règlement favorisera cette mixité des fonctions en cœur de ville. Une Opération d'Aménagement et de Programmation posera un premier cadre de réflexion sur le renouveau du quartier Choussy.

- **VALORISER LES ACTIVITES DE LOISIRS EXISTANTES**

- ***En poursuivant le renouvellement des activités récréatives.***

La Bourboule offre un cadre environnemental et architectural attractif, avec sa physionomie particulière d'ancienne vallée glacière et ses nombreux édifices témoins de l'âge du thermalisme et de la belle époque. Circuits, visites guidées, visite de la maison Roziers inscrite aux Monuments historiques permettent de s'immerger dans une ville thermale du XIXème siècle. Les activités de pleine nature y sont naturellement implantées (circuits de randonnées, VTT, cyclotourisme, ski de fonds, raquettes, chiens de traîneaux sur le plateau de Charlannes...).

La commune est un site géologique stratégique pour comprendre l'effondrement de la caldeira il y a 3 millions d'années.

Lié à son passé de première station thermale pédiatrique, La Bourboule offre également des espaces de détente adaptés aux enfants, en particulier le parc Fenestre avec un ensemble de jeux gratuits et un parc d'attraction. L'offre de loisirs et de culture s'est densifiée : pôle aqua-ludique, médiathèque ...

Le projet vise à poursuivre le renouvellement des activités récréatives autour de l'histoire de la ville et de son patrimoine, des activités de pleine nature, de la géologie, des parcs de détente et d'attraction, d'équipements de loisirs, d'offre culturelle...

- **PRIVILEGIER LA RECONVERSION DES FRICHES TOURISTIQUES A TOUTE NOUVELLE IMPLANTATION**

La commune de La Bourboule concentre des friches touristiques, ancien hôtels, maison d'enfants, équipement thermal..., dont elle souhaite privilégier la reconversion à toute nouvelle implantation ex nihilo.

- **En permettant la réaffectation du site de Charlannes**

Le site Charlannes, avec son hôtel-restaurant d'altitude et sa remontée mécanique de type télécabine, datant de 1975, ouverts sur l'espace nordique de la stèle et ses nombreuses randonnées en forêt. La pratique du ski nordique sur le site a régressé en raison de la rareté de la neige, liée au changement climatique. Aussi, la fréquentation de l'hôtel restaurant, conçu à l'origine comme foyer de skieur, a fortement baissé pour définitivement fermer en 2019. La cessation de l'exploitation de la télécabine par la Ville pour des raisons économiques est intervenue en 2012. Une salle hors sac a été aménagée dans la gare supérieure de la télécabine.

Dans ce contexte, la ville envisage de céder l'ensemble de l'équipement (hôtel restaurant, télécabine) à un opérateur capable de rénover et d'exploiter durablement l'ensemble. Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère et environnementale d'éventuelles nouvelles constructions, vu la qualité et la sensibilité du site.

- **En permettant la reconversion de l'ancien établissement thermal Choussy**

L'ancien établissement thermal Choussy, d'abord simple maison des bains dont on trouve trace en 1786, qui devient le point d'ancrage de la future cité thermale. Si le principal témoin historique du thermalisme bourboulou est visible aux Grands Thermes, l'époque moderne a assisté à la destruction quasi-totale des anciens Thermes Choussy, pour laisser place dans les années 1975 à de nouveaux Thermes, à la façade arrondie, inspirés de Le Corbusier.

Les Thermes Choussy et sa résidence touristique ont fermé leurs portes en 2017, sans trouver de repreneur. Cette perte d'activités n'a pas été sans conséquence pour le territoire, dont les nombreux immeubles à l'abandon ou en ruine (hôtels, résidences touristiques) dans le quartier et le long de l'avenue Guéneau de Mussy en sont aujourd'hui les témoins. La maîtrise publique des thermes Choussy et de la ressource en eau thermale ouvre désormais des perspectives de renouveau de ce quartier.

- **CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

- **En valorisant le potentiel existant.**

La commune dispose de 2 zones d'activités, la Z.A « Les Vernières » créée en 1984, ne disposant plus de surfaces disponibles, et la Z.A. « du Luys » offrant aujourd'hui peu de disponibilités.

La valorisation du potentiel foncier encore disponible constitue un enjeu primordial pour assurer l'évolution et le développement des entreprises existantes, notamment par une optimisation du foncier occupé par chaque entreprise. Cette densification ne doit toutefois pas se réaliser au détriment de la qualité environnementale et paysagère des espaces extérieurs, et de la gestion du stationnement.

- **ENCOURAGER LES ACTIVITES DE VALORISATION DU TERRITOIRE**

- **En favorisant la pérennité de l'activité agricole.**

Bien que minoritaires parmi les grands massifs forestiers couvrant la commune, les espaces agraires encore ouverts permettent de conserver des points de vue sur le paysage.

Des zones agricoles dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire seront définies. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, de favoriser leur développement et leur renouvellement.

Des zones agricoles protégées viendront compléter cette identification agricole des terres. La constructibilité y sera très limitée dans l'objectif de préserver leur valeur agronomique, environnementale, et surtout paysagère.

- **En permettant le développement de projets d'hébergements touristiques intégrés à leur environnement.**

La commune dispose sur son territoire d'une offre d'hébergements touristiques (camping, gîtes, meublés de tourisme...) qu'elle souhaite pérenniser.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, de la prise en compte des enjeux environnementaux et d'une desserte viaire et de réseaux adaptée, d'autres projets d'hébergements touristiques pourront voir le jour. Ils devront s'inscrire dans une dynamique de valorisation de l'image de la commune, notamment de son patrimoine forestier. Ces constructions contribueront à la diversification de l'offre d'hébergements.

Le développement des hébergements touristiques peut également participer à la pérennité de l'agriculture sur le territoire. L'émergence de nouveaux projets d'hébergements touristiques favorables à la diversification de l'activité agricole, sera autorisée.

AXE 2 : ... DANS LE RESPECT D'UN CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL.

1. ASSURER UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

- **PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES, AU SERVICE D'UNE SOBRIETE ET D'UNE AUTONOMIE DU TERRITOIRE :**

- ***En encourageant les opérations de réhabilitations du bâti et en promouvant des constructions performantes.***

Il s'agit ainsi de lutter contre les immeubles abandonnés, qui affectent la qualité de vie de certains quartiers, par des mesures coercitives (procédures de péril) en direction des propriétaires qui délaissent leur bien et incitatives avec l'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine). L'objectif est d'accompagner 47 propriétaires occupants aux revenus modestes/très modestes ou propriétaires bailleurs engagés sur de la location sociale, pour la période 2023 – 2028.

- ***En favorisant la part du renouvelable***

En articulation avec les objectifs intercommunaux, régionaux et nationaux, la commune désire agir sur son territoire en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et du développement de la production d'énergie renouvelable.

La commune a déployé un réseau de chaleur, qui dessert nombre de bâtiments d'intérêt public et touristiques (équipements communaux, maison de retraite, hôtels, maison d'enfants, résidences tourisme...).

Pour répondre aux enjeux de changement climatique, il convient d'encourager le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux économes en énergie. Toutefois, la production de ce type d'énergie doit être compatible avec les enjeux existants sur le territoire. Pour ces raisons, tout projet de production d'énergie renouvelable doit être compatible avec la préservation des enjeux agricoles, naturels, paysagers et patrimoniaux.

Il s'agira :

- De faciliter la réduction des consommations énergétiques, par la rénovation thermique du bâti ancien et en favorisant les matériaux biosourcés pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables seront autorisés ;
- D'être ouvert à des programmes de logements ou de constructions innovants ou « alternatifs », plus économes en énergie.

Les futures installations solaires et photovoltaïques devront en priorité s'installer en toiture, y compris sur des bâtiments agricoles ou d'autres activités économiques. Des installations visant une production collective pourront également s'implanter sur des sites pollués, dégradés ou impactés par des périmètres de protection au titre des risques technologiques.

Quel que soit le dispositif, elles devront présenter une composition favorable à leur intégration paysagère et architecturale.

- ***En facilitant les mobilités douces***

Sécuriser les déplacements doux par des cheminements reliant les quartiers entre eux, renforçant l'accessibilité au centre-ville et aux différents équipements.

La réappropriation des espaces urbains par les modes actifs (marche, vélo...) ne peut se faire qu'en offrant de meilleurs sites plus adaptés aux pratiques, et sécurisés.

Les itinéraires existants doivent être préservés et la création de nouveaux en particulier au sein des futures opérations d'aménagement, permettra de parvenir à un maillage global.

○ ***En sensibilisant les habitants aux bonnes pratiques***

Afin de construire un tissu urbain de qualité, attractif et favorable à la biodiversité, il convient de sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques en matière :

- D'imperméabilisation des sols : la réduction de l'emprise des espaces imperméables non bâtis doit être recherchée, de même que l'infiltration des eaux pluviales. Sur les secteurs à faible enjeux patrimoniaux, l'installation de façades végétalisées ou de toitures terrasses végétalisées peut être recherchée ;
- D'intégration des constructions et opérations : l'orientation des constructions, le choix des matériaux et des couleurs sont autant de moyens de réduire la consommation d'énergie.

2. AMELIORER LE CONFORT DE VIE

La Bourboule bénéficie d'une architecture riche et d'un environnement qui doivent être préservés et valorisés, au profit de la qualité de vie des habitants.

● **PRESERVER ET CONFORTER LES ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE**

○ ***En poursuivant l'amélioration de l'espace public***

Des améliorations sont à l'œuvre avec la requalification progressive des espaces publics (uniformisation, embellissement, végétalisation des places, terrasses, trottoirs, stationnement...), avec la rénovation du patrimoine vernaculaire, avec des mesures de réduction de la vitesse (stationnement / parterres végétaux en quinconce, zones 30).

Le projet communal entend poursuivre ces améliorations, quartiers par quartiers.

○ ***En valorisant les éléments existants de la trame verte et en aménageant de nouveaux espaces paysagers de proximité.***

Les espaces verts en milieu urbain (potagers, jardins, petits boisements...) constituent un levier d'intervention majeur pour les collectivités pour faire face simultanément aux grands enjeux environnementaux et de santé publique dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique. Leur préservation est essentielle tant leurs rôles écologique, bioclimatique, paysager, social... est important.

La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces doivent être des projets pour le futur et être anticipés dans le document d'urbanisme. Il convient également d'attacher une attention particulière aux parcs et secteurs préservés de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : ils participent à la mise en valeur du patrimoine architectural et nécessitent un travail de protection particulier.

Outre les éléments d'architecture ou vernaculaire, la palette patrimoniale de la Bourboule s'exprime également par la présence de poumons verts à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agira de les préserver car ils constituent des espaces d'aération et contribuent à la mise en valeur du patrimoine thermal du centre-ville. Ils doivent être valorisés pour créer un lien entre les quartiers (modes actifs, espaces de rencontre...) et participer à la valorisation/attractivité du bâti présent en centre bourg.

○ ***En valorisant la place de l'arbre au sein des espaces urbanisés.***

L'arbre est un élément fondamental du paysage qui signe de sa présence la continuité dans le temps et participe à la qualité du cadre de vie. Par ses valeurs historiques, sociales, écologiques, il symbolise la nature au cœur des espaces habités et travaillés, et participe à la biodiversité, en créant des connexions biologiques pour de nombreuses espèces.

Dans un contexte où le réchauffement climatique s'accélère, l'arbre « urbain » apparaît comme un atout majeur dans la transition écologique des villes.

Au sein des espaces libres intra-muros, la plantation d'arbres y contribuera également, notamment dans le cadre de l'aménagement et la requalification des espaces de stationnement (existants et futurs).

- **CONCEVOIR UN URBANISME INNOVANT ET DURABLE, POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE**

- ***En limitant l'exposition des populations aux risques naturels et nuisances***

La commune est concernée par plusieurs risques, notamment sismique, inondation (La commune de la Bourboule est concernée par un PPRI. Située au cœur du massif montagneux du Sancy, la haute vallée de la Dordogne est fréquemment soumise à des crues torrentielles brutales au printemps (pluies combinées à la fonte des neiges) et en été (violents orages), mouvements de terrain (Encadrée de reliefs, la ville a progressivement colonisé les pentes, favorables au ruissellement et glissement de terrain)

L'ambition de limiter l'exposition aux risques naturels et aux nuisances se traduit par :

- Des choix de développement compatibles avec les risques naturels : L'accueil de populations supplémentaires va générer des constructions, une consommation foncière et une augmentation des surfaces imperméabilisées. L'urbanisation étant essentiellement en fond de vallée, le risque inondation doit être pris en compte dans le PLU. Une urbanisation mal contrôlée peut favoriser une augmentation du risque de crue. La configuration du territoire met en évidence une problématique de ruissellement. L'imperméabilisation des sols doit être réduite.
- La volonté de protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques :
 - Limiter ou interdire l'urbanisation, notamment dans les secteurs concernés par des risques.
 - Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins... Favoriser les zones de collectes des eaux pluviales.
 - Dédensifier le quartier du Charlet si des opportunités le permettent.

3. UNE IDENTITE A PRESERVER ET A VALORISER

- **METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES AFFIRMANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE**

- ***En respectant les caractéristiques du bâti et des éléments patrimoniaux de caractère.***

La définition de règles architecturales permettant de respecter le tissu urbain historique du centre-ville et la préservation de la trame urbaine historique, présentant un patrimoine architectural majeur, tout en permettant son évolution, sera mise en place afin de conserver un bourg dynamique et attractif.

Toujours dans le souci de préservation du patrimoine bâti traditionnel, il convient d'autoriser, sous certaines conditions, le changement de destination de bâtiments anciens pour préserver l'identité communale et éviter notamment la formation de ruines...

L'évolution des constructions identifiées au sein des zones agricoles et naturelles vers la vocation d'habitat, pourra permettre d'accueillir de nouvelles populations sans consommation de foncier.

Les autres éléments bâtis remarquables comme le petit patrimoine (croix, lavoirs...) bénéficieront d'une identification spécifique avec des prescriptions ponctuelles

- ***En valorisant la richesse patrimoniale de la ville et des villages historiques***

La mise en valeur des richesses patrimoniales se traduira par la protection du patrimoine d'intérêt majeur et la mise en place un inventaire mettant en évidence cette richesse. Le PLU s'est appuyé sur le travail de l'Inventaire général de la DRAC et a réalisé sous SIG un inventaire des constructions intéressantes pour la sauvegarde du patrimoine de la ville et la mise en valeur de l'image de la commune. C'est dans ce cadre-là, que l'étude a été approchée afin d'identifier et de localiser les immeubles d'importance et prendre en compte tant les constructions que leurs jardins ou parcs attenants.

Ce document pédagogique a pour effet de sensibiliser les habitants aux enjeux de la préservation de ce patrimoine et d'aider les prises de décision dans le cadre des permis de construire et autorisations de travaux.

○ ***En préservant et restructurant***

Cette démarche de protection et mise en valeur ne doit toutefois pas être un frein à la restructuration du tissu urbain, parfois nécessaire pour traiter le bâti dégradé ou les points noirs. Il ne s'agit pas pour autant de mettre le centre-ville de la Bourboule « sous cloche », mais d'accompagner la mise en valeur de ce patrimoine par des actions permettant de lutter contre la dégradation du bâti et la vacance et de préserver les caractéristiques architecturales majeures.

En effet, certains bâtiments ou parties d'îlots accueillent une vacance structurelle, correspondant majoritairement à d'anciens hôtels abandonnés. L'objectif est d'être force de proposition et d'initiative pour permettre le traitement de ces bâtiments.

La ville de la Bourboule a établi en 2019 un état des lieux des immeubles sans entretiens, insalubres ou en état d'abandon. Il a été complété par des enquêtes terrain dans le cadre de l'étude OPAH-RU, identifiant 122 logements potentiellement dégradés. Une note d'enjeu de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Puy-de-Dôme propose également des pistes de réflexion pour faire face à cette problématique :

- Guider les porteurs de projet en mettant l'accent sur les éléments et attendus devant permettre l'émergence de projet de qualité tout en assurant la préservation des éléments patrimoniaux identitaires de la commune ;
- Concernant plus spécifiquement l'avenue Guéneau de Mussy, les éventuelles déconstructions d'immeubles nécessitent une étude urbaine à confier à un architecte-urbaniste ayant les compétences et la sensibilité nécessaires pour intervenir en contexte patrimonial ;
- Au vu de la qualité urbaine et patrimoniale, et plus largement de la cohérence de l'ensemble, la ville thermale pourrait potentiellement être dotée d'un site patrimonial remarquable (SPR).

○ ***En veillant à l'intégration des nouvelles opérations***

La mise en valeur des richesses patrimoniales passe également par une insertion qualitative des nouvelles opérations. A cet effet, une attention particulière sera portée au traitement architectural et paysager des nouvelles constructions, en particulier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs seront ainsi encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation.

● **RECONNAITRE ET VALORISER LA BIODIVERSITE**

○ ***En préservant et valorisant le maillage écologique du territoire***

La commune de la Bourboule est dotée d'un patrimoine naturel riche reconnu par différents zonages environnementaux : plusieurs ZNIEFF et Natura 2000, appartenance au PNR des Volcans d'Auvergne, réserve de biosphère du bassin de la Dordogne, des réservoirs écologiques... Ces ressources écologiques sont à préserver. Leur mise en valeur participe indirectement à l'attractivité du territoire, en termes de cadre de vie et de tourisme.

Ces ressources naturelles sont fragilisées par le développement urbain. L'emprise urbaine et les infrastructures constituent des barrières à la biodiversité en général et au déplacement de la faune sur le territoire. D'une manière générale, l'emprise de la ville (bâti et voirie) constitue un obstacle, d'autant plus fort, que les aménagements tels que la canalisation de la rivière contribuent à augmenter la fragmentation écologique du territoire.

A l'échelle de la commune, la préservation des continuités écologiques représente un enjeu majeur dans la valorisation de la biodiversité, mais également dans la qualité du cadre de vie des habitants.

La trame verte est prégnante et couvre des registres variés : Les trois-quarts du territoire de La Bourboule sont composés de forêts et de milieux dits « semi-naturels ». Ce large maillage boisé est accompagné de petites poches vertes : boisement autour de la roche aux Fées, parc Fenestre, ripisylve des cours d'eau, parcs boisés

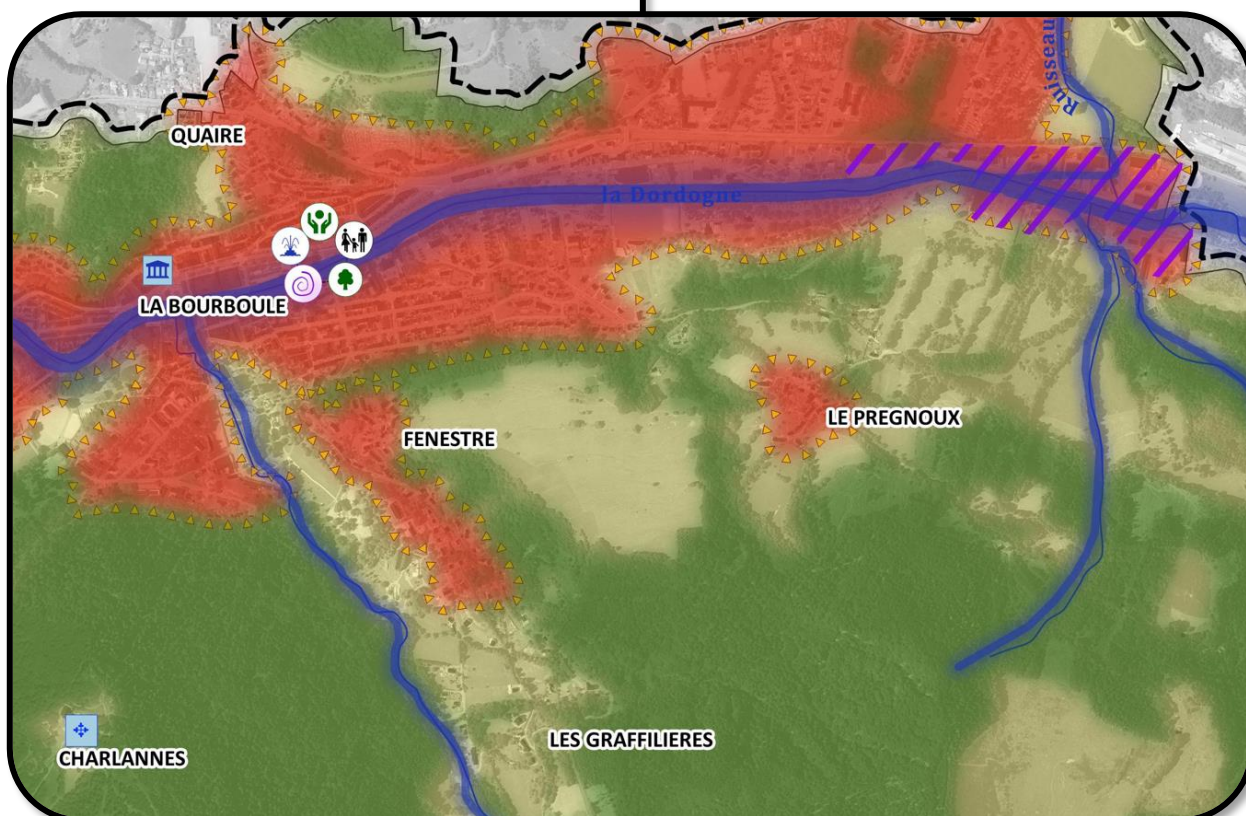
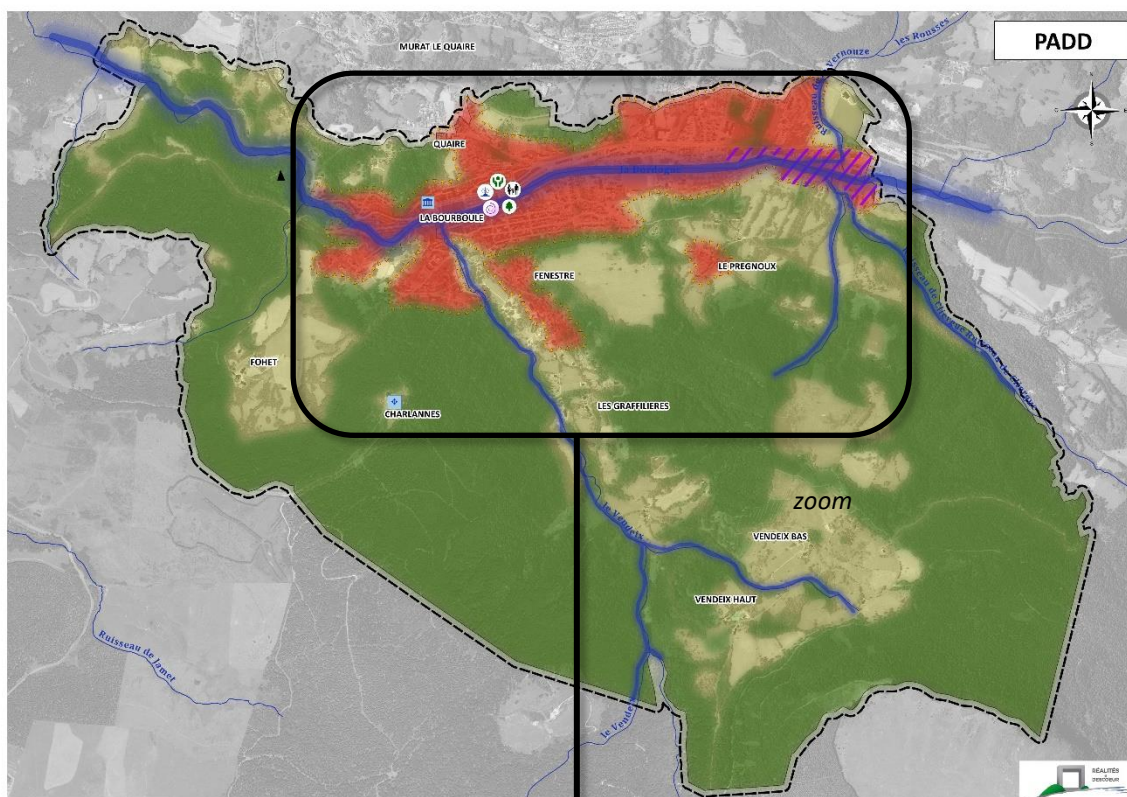
privés... Outre la préservation de ces éléments naturels pour leurs rôles paysagers, écologiques, économiques, la forêt joue un rôle majeur dans les défis environnementaux à venir, et notamment l'atténuation du changement climatique, par le stockage carbone.

La trame bleue se présente sous différentes formes sur la commune de La Bourboule (rivière, ruisseaux, zones humides).

Le PLU veillera ainsi à mettre en place un zonage naturel et des outils d'identification des trames verte et bleue sur les secteurs à enjeux, notamment la rivière La Dordogne, la roche des fées, le plateau de Charlannes, la roche Vendeix, le rocher de l'Aigle, la montagne de Bozat... Ils permettront d'agir positivement sur les continuités écologiques, de préserver et améliorer la qualité des eaux.

Il ne s'agira pas de protéger uniquement les cours d'eau et leur ripisylve, mais également l'ensemble des sous-trames qui constituent à l'échelle communale, des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, et permettent de préserver des espaces perméables entre les espaces urbanisés.

ILLUSTRATION GRAPHIQUE DU PADD



AXE 1 : CREER LES CONDITIONS D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE...**1. UNE COMMUNE REpondant AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION EXISTANTE ET FUTURE**

-  S'orienter vers une gestion économe de l'espace
 - En densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes
 - En priorisant le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance
 - En prévoyant un développement qui tient compte des ressources du territoire
-  - En réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

-  Améliorer et diversifier l'offre de résidences principales

-  Corriger les effets pervers du tourisme

2. MAINTENIR UN HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION

-  Conforter et développer le niveau d'équipements et de services à la personnes

3. CONFORTER LES ACTIVITES POURVOYEUSES D'EMPLOIS

-  Affirmer la vocation thermique

-  Poursuivre le renouvellement des activités récréatives

Privilégier la reconversion des friches touristiques

-  - En permettant la réaffectation du site de Charlannes

-  - En permettant la reconversion de l'ancien établissement thermal Choussy

-  CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME

-  Conforter les zones d'activités existantes

Encourager les activités de valorisation du territoire

-  - En favorisant la pérennité de l'activité agricole
-  - En permettant le développement de projets intégrés à leur environnement

AXE 2 : ... DANS LE RESPECT D'UN CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

-  1. ASSURER UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE
Promouvoir les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables

-  2. AMELIORER LE CONFORT DE VIE
Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble

-  Préserver les espaces paysagers de proximité

-  CORRIGER LES EFFETS PERVERS DU TOURISME

-  3. UNE IDENTITE A VALORISER
Mettre en valeur les richesses patrimoniales affirmant l'identité de la commune

-  Reconnaître et valoriser la biodiversité

-  - Trames vertes

-  - Trames bleues